



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年5月10日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東
コード番号 8801 URL <https://www.mitsuiufudosan.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 植田 俊
問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 平原 秀人 TEL 03-3246-3155
定時株主総会開催予定日 2024年6月27日 配当支払開始予定日 2024年6月28日
有価証券報告書提出予定日 2024年6月27日
決算補足説明資料作成の有無： 有
決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期の連結業績（2023年4月1日～2024年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期	2,383,289	5.0	339,690	11.2	267,890	1.0	224,647	14.0
2023年3月期	2,269,103	8.0	305,405	24.7	265,358	18.0	196,998	11.3

(注) 包括利益 2024年3月期 329,733百万円 (47.5%) 2023年3月期 223,512百万円 (△28.1%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年3月期	80.19	80.14	7.5	2.9	14.3
2023年3月期	69.30	69.25	6.9	3.1	13.5

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 3,973百万円 2023年3月期 7,325百万円

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年3月期	9,489,527	3,234,656	32.8	1,109.89
2023年3月期	8,841,396	3,031,220	32.8	1,035.79

(参考) 自己資本 2024年3月期 3,110,088百万円 2023年3月期 2,900,726百万円

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年3月期	241,697	△286,987	59,988	179,249
2023年3月期	297,708	△422,034	111,448	132,310

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年3月期	—	30.00	—	32.00	62.00	58,372	29.8	2.0
2024年3月期	—	35.00	—	49.00	84.00	78,459	34.9	2.6
2025年3月期(予想)	—	15.00	—	15.00	30.00		35.8	

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2023年3月期及び2024年3月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。2025年3月期(予想)については、当該株式分割後の数値を記載しております。なお、株式分割を考慮しない場合の2025年3月期(予想)の年間配当金は90円となります。

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025年3月31日）

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		事業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	2,600,000	9.1	340,000	0.1	370,000	6.9	260,000	△2.9	235,000	4.6	83.86

（注）当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2025年3月期の連結業績予想における「1株当たり当期純利益」については、当該株式分割の影響を考慮しております。

※ 注記事項

（1）期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無

新規 一社 （社名）－、除外 一社 （社名）－

（2）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
- ② ①以外の会計方針の変更： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 無
- ④ 修正再表示： 無

（3）発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2024年3月期	2,810,633,721株	2023年3月期	2,845,353,981株
② 期末自己株式数	2024年3月期	8,481,600株	2023年3月期	44,854,596株
③ 期中平均株式数	2024年3月期	2,801,512,734株	2023年3月期	2,842,578,317株

（注）1. 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済み株式数（普通株式）を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、P.34「1株当たり情報」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、P.12「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	10
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	11
(4) 今後の見通し	12
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	14
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	15
3. 連結財務諸表及び主な注記	16
(1) 連結貸借対照表	16
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	18
連結損益計算書	18
連結包括利益計算書	19
(3) 連結株主資本等変動計算書	20
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	22
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	24
(継続企業の前提に関する注記)	24
(会計方針の変更)	24
(表示方法の変更)	24
(連結貸借対照表関係)	25
(連結損益計算書関係)	27
(連結包括利益計算書関係)	28
(賃貸等不動産関係)	29
(セグメント情報等)	30
(1株当たり情報)	34
(重要な後発事象)	35

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

◆ 連結業績概要 (単位：百万円)

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)		前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)		増減 (率)
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	
売上高	2,383,289		2,269,103		114,185 (5.0%)
営業利益	339,690		305,405		34,285 (11.2%)
経常利益	267,890		265,358		2,532 (1.0%)
親会社株主に 帰属する 当期純利益	224,647		196,998		27,648 (14.0%)

当期は、売上高は前期比1,141億円 (5.0%) の増収、営業利益は同比342億円 (11.2%) の増益、経常利益は同比25億円 (1.0%) の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は同比276億円 (14.0%) の増益となりました。なお、売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高を更新し、売上高は12期連続、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は2期連続での過去最高更新となりました。

◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)		前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	815,002	167,805	755,238	149,795	59,763	18,009
分譲	627,611	131,969	641,672	145,868	△14,060	△13,898
マネジメント	462,857	66,289	445,924	63,383	16,932	2,905
施設営業	194,512	26,333	144,577	△3,690	49,935	30,023
その他	283,306	2,185	281,690	△904	1,616	3,090
消去又は全社	—	△54,892	—	△49,047	—	△5,844
計	2,383,289	339,690	2,269,103	305,405	114,185	34,285

◆ セグメント別の業績概況

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。

また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

① 賃貸

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	増減
売上高	815,002	755,238	59,763
営業利益	167,805	149,795	18,009

前期に竣工した「50 Hudson Yards (米国・オフィス)」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の売上伸長や、「ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真」の新規開業効果等により、セグメント全体では、597億円の増収、180億円の増益となりました。

なお、当期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は2.2%(第3四半期末の3.1%から0.9pt改善)となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	増減
オフィス	446,087	426,928	19,159
商業施設	286,553	261,394	25,159
その他	82,360	66,916	15,444
合計	815,002	755,238	59,763

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当期 (2024. 3. 31)	前期 (2023. 3. 31)	増減
オフィス 所有	2,060	1,960	100
転貸	1,545	1,491	54
商業施設 所有	2,010	1,873	137
転貸	667	651	16

・期末空室率推移(%)

	2024/3	2023/3	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3
オフィス・商業施設(連結)	3.8	4.3	3.0	2.9	2.3	1.8	2.4	3.1
首都圏オフィス(単体)	2.2	3.8	3.2	3.1	1.9	1.7	2.2	3.4
地方オフィス(単体)	3.2	2.8	3.7	3.5	1.3	1.8	2.3	2.3

<当期における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働物件（当期稼働物件）

ららぽーと門真・ 三井アウトレットパーク 大阪門真	大阪府門真市	2023年4月開業	商業施設
ららぽーと台中	台湾台中市	2023年5月開業	商業施設
ららテラスTOKYO-BAY	千葉県船橋市	2023年11月開業	商業施設
ららテラスHARUMI FLAG	東京都中央区	2024年3月開業	商業施設

・通期稼働物件（前期稼働物件）

LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTRE	マレーシア クアラルンプール	2022年1月開業	商業施設
三井アウトレットパーク 台南	台湾台南市	2022年2月開業	商業施設
ららぽーと福岡	福岡県福岡市	2022年4月開業	商業施設
50 Hudson Yards	米国ニューヨーク市	2022年6月竣工	オフィス
東京ミッドタウン八重洲	東京都中央区	2022年8月竣工	オフィス・ホテル・ 商業施設
ららぽーと堺	大阪府堺市	2022年11月開業	商業施設

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)
売上高	702,491	650,667
粗利益	121,904	94,703
粗利益率 (%)	17.4	14.6

・オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高	314,067	23,999	338,066	168,102	93,395	261,498
貸付面積 (千㎡)	2,547	283	2,830	1,450	889	2,339
棟数 (棟)	94	23	117	70	28	98
空室率 (%)	2.2	3.2	2.3	1.6	2.9	2.1

② 分譲

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	増減
売上高	627,611	641,672	△14,060
営業利益	131,969	145,868	△13,898

国内住宅分譲は、「パークコート神宮北参道 ザ タワー」「パークタワー勝どきミッド」等の引渡しの進捗等により増収増益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等は、前期の物件売却の反動や、米国物件における、利上げに伴うキャップレートの上昇等による評価損の発生等により減収減益となりました。セグメント全体では、140億円の減収、138億円の減益となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数3,650戸に対する契約達成率は84.4%となりました。

＜売上高・営業利益の内訳＞

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	314,400	270,530	43,870
営業利益	49,788	39,368	10,419
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	313,210	371,142	△57,931
営業利益	82,181	106,499	△24,317
売上高合計	627,611	641,672	△14,060
営業利益合計	131,969	145,868	△13,898

＜国内住宅分譲内訳＞

・売上高等の内訳

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)		前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)		増減	
マンション	280,561	(3,280戸)	235,638	(3,196戸)	44,922	(84戸)
首都圏	253,923	(2,665戸)	196,655	(2,324戸)	57,267	(341戸)
その他	26,638	(615戸)	38,983	(872戸)	△12,344	(△257戸)
戸建	33,839	(420戸)	34,892	(420戸)	△1,052	(0戸)
首都圏	33,839	(420戸)	34,787	(418戸)	△948	(2戸)
その他	—	(0戸)	104	(2戸)	△104	(△2戸)
売上高合計	314,400	(3,700戸)	270,530	(3,616戸)	43,870	(84戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,256	118	4,374
期中契約	(戸) (B)	3,449	361	3,810
計上戸数	(戸) (C)	3,280	420	3,700
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,425	59	4,484
完成在庫	(戸)	24	22	46
新規発売	(戸)	3,423	382	3,805

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

・期末完成在庫推移 (戸)

	2024/3	2023/3	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3
マンション	24	55	82	150	128	141	108	321
戸建	22	0	7	17	58	30	40	69
合計	46	55	89	167	186	171	148	390

・当期における主要な計上物件 (国内住宅分譲)

パークコート神宮北参道 ザタワー	東京都渋谷区	マンション
パークタワー勝どきミッド	東京都中央区	マンション
HARUMI FLAG	東京都中央区	マンション
幕張ベイパーク ミッドスクエアタワー	千葉県千葉市	マンション
パークホームズ三軒茶屋一丁目	東京都世田谷区	マンション
ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー	神奈川県川崎市	戸建

・当期における主要な計上物件 (投資家向け分譲・海外住宅分譲)

Innovation Square Phase II	米国ボストン市	オフィス
Alta Revolution	米国サマービル市	賃貸住宅
大崎ブライトタワー	東京都品川区	オフィス
豊洲ベイサイドクロスタワー	東京都江東区	オフィス
MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	物流施設
パークアクセス赤坂山王	東京都港区	賃貸住宅
パークアクセス大塚サウスレジデンス	東京都豊島区	賃貸住宅

③ マネジメント

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	増減
売上高	462,857	445,924	16,932
営業利益	66,289	63,383	2,905

プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における前年同期比での稼働向上等により増収増益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、プロジェクトマネジメントフィーの増加等により増収増益となりました。セグメント全体では、169億円の増収、29億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	347,025	334,973	12,051
営業利益	38,554	37,547	1,007
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	115,831	110,950	4,880
営業利益	27,735	25,836	1,898
売上高合計	462,857	445,924	16,932
営業利益合計	66,289	63,383	2,905

※1 当期末のリパーク（貸し駐車場）管理台数の状況
リパーク管理台数：247,046台（前期末：250,515台）

・三井不動産リアルティの仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)		前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,934,599	(38,680件)	1,918,415	(39,106件)	16,184	(△426件)

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)		前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	67,951	(870件)	57,180	(702件)	10,771	(168件)

④ 施設営業

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	増減
売上高	194,512	144,577	49,935
営業利益	26,333	△3,690	30,023

ホテル・リゾートのADRが大幅に上昇したことや、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では、499億円の増収、300億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	増減
ホテル・リゾート	140,577	95,197	45,380
スポーツ・エンターテインメント	53,934	49,379	4,554
合計	194,512	144,577	49,935

・ホテル稼働率

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	増減
宿泊主体型ホテル	83%	82%	1pt

<当期における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働物件（当期稼働物件）

ブルガリホテル東京	東京都中央区	2023年4月開業	ホテル
三井ガーデンホテル 横浜みなとみらいプレミア	神奈川県横浜市	2023年5月開業	ホテル

・通期稼働物件（前期稼働物件）

三井ガーデンホテル 柏の葉パークサイド	千葉県柏市	2022年7月開業	ホテル
------------------------	-------	-----------	-----

⑤ その他

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	増減
売上高	283,306	281,690	1,616
営業利益	2,185	△904	3,090

<売上高の内訳>

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	増減
新築請負・リフォーム等	245,948	246,236	△287
その他	37,357	35,453	1,903
合計	283,306	281,690	1,616

・受注工事高内訳

	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	増減
新築請負	131,792	137,806	△6,014

(2) 当期の財政状態の概況

◆ 当期末の資産、負債、純資産（単位：百万円）

	当期末 (2024. 3. 31)	前期末 (2023. 3. 31)	増減
総資産	9,489,527	8,841,396	648,130
総負債	6,254,870	5,810,176	444,694
うち有利子負債	4,430,422	4,048,531	381,891
純資産	3,234,656	3,031,220	203,436
うち自己資本	3,110,088	2,900,726	209,361
D/Eレシオ（倍）	1.42	1.40	0.02

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、ノンリコース短期借入金、
 コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、
 社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計

D/Eレシオ：有利子負債/自己資本

有利子負債のうちノンリコース債務が、当期末において463,067百万円、前期末において676,851百万円含まれております。

◆ 主要な資産負債の概要

1. 販売用不動産等

当期末における販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）残高は、2兆3,752億円となり、前期末比で2,116億円増加しました。これは、原価回収により4,174億円減少した一方で、新規投資6,146億円および円安の進行に伴う円換算差額の影響により増加したこと等によります。

2. 有形・無形固定資産

当期末における有形・無形固定資産残高は、4兆4,055億円となり、前期末比で1,123億円増加しました。これは、減価償却により1,337億円減少した一方で、三井不動産における「日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」、台湾三井不動産グループにおける「ららぽーと高雄」等への新規投資2,466億円および円安の進行に伴う円換算差額の影響により増加したこと等によります。

3. 有利子負債

当期末における有利子負債残高は、営業活動によるキャッシュ・イン2,416億円、有形・無形固定資産の新規投資等による投資活動のキャッシュ・アウト2,869億円、非支配株主との資本取引による支出814億円、配当金の支払いによるキャッシュ・アウト625億円、円安の進行に伴う円換算差額の影響等により、前期末比3,818億円増加し、4兆4,304億円となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

◆ 当期のキャッシュ・フロー

当期末における現金及び現金同等物の残高は、前期末比で469億円増加し、1,792億円となりました。

1. 営業活動によるキャッシュ・フロー

当期は、営業活動により2,416億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益3,340億円や減価償却費1,337億円等によるものです。一方で、法人税等の支払額又は還付額901億円等による減少がありました。

2. 投資活動によるキャッシュ・フロー

当期は、投資活動により2,869億円の減少となりました。これは、有形及び無形固定資産の取得による支出2,208億円、投資有価証券の取得による支出1,318億円等によるものです。一方で、投資有価証券の売却による収入773億円、預り敷金保証金の受入による収入465億円等による増加がありました。

3. 財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、財務活動により599億円の増加となりました。これは、借入金の調達等によるものです。

◆ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率	33.0%	34.1%	32.8%	32.8%
時価ベースの自己資本比率	31.7%	30.3%	26.2%	48.6%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	19.3年	13.5年	13.6年	18.3年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	10.9	11.3	7.8	6.4

(注) 1. 各指標の基準は下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

株式時価総額：期末終値株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

2022年3月期より「時価の算定に関する会計基準」等を適用したことを契機に株式時価総額に用いる株価を「決算期末月の月中平均株価」から「期末終値株価」に変更しております。

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：EBITDA／利払い

EBITDA：営業利益＋減価償却費

利払い：連結損益計算書の支払利息

(4) 今後の見通し

(次期の業績見通し)

次期の連結業績の見通しにつきましては、以下の通りであります。

なお、次期を初年度とする長計経営方針「& INNOVATION 2030」において、主に海外事業の成長および販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転を利益指標として反映するため、営業利益に持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む）および固定資産売却損益を加えた「事業利益」を次期より新たな利益指標として設定しております。

※事業利益=営業利益+持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む）+固定資産売却損益

◆ 連結業績の見通し（単位：百万円）

	次期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増減（率）	
売上高	2,600,000	2,383,289	216,710	(9.1%)
営業利益	340,000	339,690	309	(0.1%)
事業利益	370,000	346,166	23,833	(6.9%)
経常利益	260,000	267,890	△7,890	(△2.9%)
親会社株主に帰属 する当期純利益	235,000	224,647	10,352	(4.6%)

次期の業績予想については、売上高は当期比2,167億円増収の2兆6,000億円、営業利益は同比3億円増益の3,400億円、事業利益は同比238億円増益の3,700億円、経常利益は同比78億円減益の2,600億円の見込みです。また、親会社株主に帰属する当期純利益は、同比103億円増益の2,350億円の見込みです。

◆ 連結セグメント別業績の見通し（単位：百万円）

	次期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)		当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)		増減（率）			
	売上高	事業利益	売上高	事業利益	売上高	事業利益		
賃貸	830,000	170,000	815,002	169,097	14,997	902	(1.8%)	(0.5%)
分譲	800,000	170,000	627,611	135,187	172,388	34,812	(27.5%)	(25.8%)
マネジメント	470,000	60,000	462,857	66,289	7,142	△6,289	(1.5%)	(△9.5%)
施設営業	210,000	30,000	194,512	26,333	15,487	3,666	(8.0%)	(13.9%)
その他	290,000	0	283,306	4,151	6,693	△4,151	(2.4%)	(△100.0%)
全社費用・ 消去	—	△60,000	—	△54,892	—	△5,107	(—)	(9.3%)
合計	2,600,000	370,000	2,383,289	346,166	216,710	23,833	(9.1%)	(6.9%)

「賃貸」セグメントは、資産回転に伴う利益影響が一部生じるものの、主に国内商業施設における売上増や、通期稼働物件の利益寄与等により、増益を見込みます。

「分譲」セグメントは、販売用不動産・固定資産をトータルで捉えて資産回転を加速することにより、大幅な増益を見込みます。なお、国内住宅分譲は都心・高額・大規模な高利益率物件の計上により、過去最高の利益率となる22.9%を見込みます。

「マネジメント」セグメントは、当期に計上した大型物件におけるプロジェクトマネジメントフィーの反動等を織り込み、減益を見込みます。

「施設営業」セグメントは、ホテル・リゾートにおける、旺盛な需要を背景とした更なる収益・利益の拡大や、東京ドームにおける、バリューアップ施策を通じた収益改善等を織り込み、増益を見込みます。

◆ 次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は2,300億円、減価償却費は1,300億円、期末有利子負債残高は4兆4,000億円を見込んでおります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状況等を総合的に勘案したうえで、株主の皆様への利益還元を行うこととしており、これまで総還元性向は親会社株主に帰属する当期純利益の45%程度を目途としておりました。

今般、新たに策定したグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」における株主還元方針を、当期においても適用し、当期の総還元性向を「50%以上」に強化、このうち配当性向を「35%程度」とすることにいたしました。

当期の好調な業績および上記の株主還元方針を総合的に勘案し、1株当たりの年間配当金を前回予想から2円増配の84円とさせていただきます。中間配当金は35円で実施済みであり、期末配当金については49円となります。

なお、次期の配当につきましては、今後の見通しおよび上記の株主還元方針を総合的に勘案し、年30円（分割後基準、分割前基準では90円）、うち中間配当金は15円を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在日本基準を適用しており、国際会計基準の将来における適用については、現時点では未定です。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 134,355	※2 184,192
受取手形、売掛金及び契約資産	※2 71,220	※2 77,592
有価証券	131	91
販売用不動産	※2 1,267,701	※2 1,404,141
仕掛販売用不動産	※2 566,455	※2 552,658
開発用土地	305,622	394,194
未成工事支出金	9,158	8,937
その他の棚卸資産	※1 10,737	※1 8,184
前渡金	23,855	24,285
短期貸付金	16,890	13,760
営業出資金	9,774	5,524
その他	332,336	367,658
貸倒引当金	△731	△1,986
流動資産合計	2,747,508	3,039,235
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,700,020	2,842,660
減価償却累計額	△1,011,806	△1,093,512
建物及び構築物(純額)	※2,※3 1,688,214	※2,※3 1,749,147
機械装置及び運搬具	141,525	160,819
減価償却累計額	△72,904	△83,052
機械装置及び運搬具(純額)	※2,※3 68,621	※2,※3 77,766
土地	※2,※3,※7 2,170,728	※2,※3,※7 2,155,656
建設仮勘定	102,781	138,603
その他	327,446	348,967
減価償却累計額	△151,337	△169,641
その他(純額)	※2,※3 176,108	※2,※3 179,325
有形固定資産合計	4,206,453	4,300,499
無形固定資産		
借地権	48,339	56,532
その他	※3 38,337	※3 48,493
無形固定資産合計	86,676	105,026
投資その他の資産		
投資有価証券	※2,※4,※6 1,258,125	※2,※4,※6 1,469,467
長期貸付金	8,938	13,903
敷金及び保証金	172,291	172,878
退職給付に係る資産	64,756	85,445
繰延税金資産	25,761	25,211
再評価に係る繰延税金資産	※7 699	※7 609
その他	※2 271,328	※2 278,469
貸倒引当金	△1,143	△1,219
投資その他の資産合計	1,800,757	2,044,765
固定資産合計	6,093,888	6,450,291
資産合計	8,841,396	9,489,527

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	147,985	131,202
短期借入金	389,750	540,185
ノンリコース短期借入金	※2 234,866	※2 47,177
コマーシャル・ペーパー	78,000	27,000
1年内償還予定の社債	100,000	70,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	※2 300	※2 9,802
未払法人税等	41,629	63,542
契約負債	178,190	196,675
完成工事補償引当金	907	846
債務保証損失引当金	0	—
その他	330,212	353,581
流動負債合計	1,501,842	1,440,014
固定負債		
社債	644,819	824,492
ノンリコース社債	※2 85,192	※2 84,200
長期借入金	2,159,109	2,505,677
ノンリコース長期借入金	※2 356,493	※2 321,887
受入敷金保証金	456,582	463,953
繰延税金負債	286,734	308,501
再評価に係る繰延税金負債	※7 91,088	※7 78,715
退職給付に係る負債	45,672	39,106
役員退職慰労引当金	799	559
その他	181,841	187,761
固定負債合計	4,308,333	4,814,856
負債合計	5,810,176	6,254,870
純資産の部		
株主資本		
資本金	340,552	341,000
資本剰余金	366,604	311,428
利益剰余金	1,499,572	1,658,821
自己株式	△38,354	△7,256
株主資本合計	2,168,374	2,303,994
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	426,950	480,100
繰延ヘッジ損益	16,072	17,200
土地再評価差額金	※7 194,900	※7 167,068
為替換算調整勘定	67,710	105,580
退職給付に係る調整累計額	26,717	36,144
その他の包括利益累計額合計	732,351	806,093
新株予約権	1,291	880
非支配株主持分	129,202	123,688
純資産合計	3,031,220	3,234,656
負債純資産合計	8,841,396	9,489,527

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	2,269,103	2,383,289
営業原価	1,742,424	1,790,164
営業総利益	526,678	593,124
販売費及び一般管理費	※1, ※2 221,273	※1, ※2 253,433
営業利益	305,405	339,690
営業外収益		
受取利息	1,487	2,223
受取配当金	6,995	7,408
持分法による投資利益	7,325	3,973
為替差益	1,138	2,662
その他	6,579	5,275
営業外収益合計	23,526	21,542
営業外費用		
支払利息	55,457	74,535
その他	8,115	18,807
営業外費用合計	63,573	93,342
経常利益	265,358	267,890
特別利益		
固定資産売却益	—	※3 4,433
投資有価証券売却益	44,077	54,120
厚生年金基金代行返上益	—	7,620
特別利益合計	44,077	66,174
特別損失		
段階取得に係る差損	2,171	—
固定資産除却損	8,194	—
投資有価証券評価損	3,137	—
特別損失合計	13,504	—
税金等調整前当期純利益	295,930	334,065
法人税、住民税及び事業税	90,792	112,599
法人税等調整額	1,764	△6,221
法人税等合計	92,556	106,377
当期純利益	203,374	227,687
非支配株主に帰属する当期純利益	6,375	3,040
親会社株主に帰属する当期純利益	196,998	224,647

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	203,374	227,687
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△44,829	52,934
繰延ヘッジ損益	6,816	732
土地再評価差額金	684	—
為替換算調整勘定	41,415	13,340
退職給付に係る調整額	△1,639	9,545
持分法適用会社に対する持分相当額	17,690	25,493
その他の包括利益合計	※1 20,138	※1 102,046
包括利益	223,512	329,733
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	214,382	326,222
非支配株主に係る包括利益	9,129	3,511

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	340,162	372,471	1,390,511	△21,582	2,081,563
会計方針の変更による累積的影響額			174		174
会計方針の変更を反映した当期首残高	340,162	372,471	1,390,685	△21,582	2,081,737
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	389	389			779
剰余金の配当			△59,867		△59,867
親会社株主に帰属する当期純利益			196,998		196,998
土地再評価差額金の取崩			△57		△57
自己株式の取得				△45,010	△45,010
自己株式の処分		△20		71	50
自己株式の消却		△28,166		28,166	—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		8			8
非支配株主との資本取引等		△6,265			△6,265
利益剰余金から資本剰余金への振替		28,187	△28,187		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	389	△5,867	108,886	△16,772	86,636
当期末残高	340,552	366,604	1,499,572	△38,354	2,168,374

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	471,794	10,303	194,159	10,430	28,222	714,910	1,340	115,938	2,913,752
会計方針の変更による累積的影響額									174
会計方針の変更を反映した当期首残高	471,794	10,303	194,159	10,430	28,222	714,910	1,340	115,938	2,913,926
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									779
剰余金の配当									△59,867
親会社株主に帰属する当期純利益									196,998
土地再評価差額金の取崩									△57
自己株式の取得									△45,010
自己株式の処分									50
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									8
非支配株主との資本取引等									△6,265
利益剰余金から資本剰余金への振替									—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△44,844	5,769	741	57,279	△1,505	17,441	△48	13,264	30,656
当期変動額合計	△44,844	5,769	741	57,279	△1,505	17,441	△48	13,264	117,293
当期末残高	426,950	16,072	194,900	67,710	26,717	732,351	1,291	129,202	3,031,220

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	340,552	366,604	1,499,572	△38,354	2,168,374
会計方針の変更による累積的影響額			27		27
会計方針の変更を反映した当期首残高	340,552	366,604	1,499,599	△38,354	2,168,401
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	447	447			895
剰余金の配当			△62,563		△62,563
親会社株主に帰属する当期純利益			224,647		224,647
土地再評価差額金の取崩			27,832		27,832
自己株式の取得				△22	△22
自己株式の処分		△209		635	426
自己株式の消却		△30,484		30,484	－
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		－			－
非支配株主との資本取引等		△55,623			△55,623
利益剰余金から資本剰余金への振替		30,694	△30,694		－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					－
当期変動額合計	447	△55,175	159,222	31,098	135,592
当期末残高	341,000	311,428	1,658,821	△7,256	2,303,994

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	426,950	16,072	194,900	67,710	26,717	732,351	1,291	129,202	3,031,220
会計方針の変更による累積的影響額									27
会計方針の変更を反映した当期首残高	426,950	16,072	194,900	67,710	26,717	732,351	1,291	129,202	3,031,247
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									895
剰余金の配当									△62,563
親会社株主に帰属する当期純利益									224,647
土地再評価差額金の取崩									27,832
自己株式の取得									△22
自己株式の処分									426
自己株式の消却									－
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									－
非支配株主との資本取引等									△55,623
利益剰余金から資本剰余金への振替									－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	53,150	1,127	△27,832	37,870	9,426	73,741	△411	△5,514	67,816
当期変動額合計	53,150	1,127	△27,832	37,870	9,426	73,741	△411	△5,514	203,408
当期末残高	480,100	17,200	167,068	105,580	36,144	806,093	880	123,688	3,234,656

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	295,930	334,065
減価償却費	125,298	133,726
受取利息及び受取配当金	△8,483	△9,631
支払利息	55,457	74,535
持分法による投資損益 (△は益)	△7,325	△3,973
段階取得に係る差損益 (△は益)	2,171	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△44,077	△54,120
投資有価証券評価損益 (△は益)	3,137	—
固定資産売却益	—	△4,433
固定資産除却損	8,194	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△9,246	△5,770
仕入債務の増減額 (△は減少)	8,474	6,302
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△169	△193,644
その他	17,970	113,847
小計	447,335	390,903
利息及び配当金の受取額	14,234	15,230
利息の支払額	△54,060	△74,328
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△109,800	△90,108
営業活動によるキャッシュ・フロー	297,708	241,697
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△362,744	△220,832
有形及び無形固定資産の売却による収入	12,242	39,544
投資有価証券の取得による支出	△94,803	△131,835
投資有価証券の売却による収入	50,599	77,370
敷金及び保証金の差入による支出	△17,763	△13,093
敷金及び保証金の回収による収入	16,582	11,823
預り敷金保証金の返還による支出	△39,826	△39,865
預り敷金保証金の受入による収入	51,781	46,528
貸付けによる支出	△15,949	△11,352
貸付金の回収による収入	17,954	13,716
定期預金の預入による支出	△1,354	△4,341
定期預金の払戻による収入	3,140	1,627
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△6,767	△37,617
その他	△35,126	△18,658
投資活動によるキャッシュ・フロー	△422,034	△286,987

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,845,997	2,535,117
短期借入金の返済による支出	△1,791,248	△2,486,419
長期借入れによる収入	518,036	617,176
長期借入金の返済による支出	△340,902	△576,420
社債の発行による収入	118,840	243,360
社債の償還による支出	△114,394	△104,850
配当金の支払額	△59,853	△62,551
非支配株主からの払込みによる収入	8,359	2,870
非支配株主への配当金の支払額	△10,907	△14,109
非支配株主への払戻による支出	△1,741	△2,555
非支配株主との資本取引による支出	△6,265	△81,440
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△10,125	△10,467
自己株式の増減額 (△は増加)	△45,008	△21
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	663	—
その他	—	300
財務活動によるキャッシュ・フロー	111,448	59,988
現金及び現金同等物に係る換算差額	4,997	32,240
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△7,880	46,938
現金及び現金同等物の期首残高	142,682	132,310
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△2,490	—
現金及び現金同等物の期末残高	132,310	179,249

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第43号 2022年8月26日)を当連結会計年度の期首から適用しております。

なお、この変更による連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示していた「為替差益」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた7,717百万円は、「為替差益」1,138百万円、「その他」6,579百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 その他の棚卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
商品及び製品	2,907百万円	2,834百万円
仕掛品	453	435
原材料及び貯蔵品	7,376	4,913
計	10,737	8,184

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)		当連結会計年度 (2024年3月31日)	
現金及び預金	7,425百万円	(7,425百万円)	3,410百万円	(3,410百万円)
受取手形、売掛金及び契約資産	967	(967)	398	(398)
販売用不動産	327,766	(327,766)	242,451	(242,451)
仕掛販売用不動産	8,763	(8,763)	2,557	(2,557)
建物及び構築物	400,442	(397,458)	141,226	(138,339)
機械装置及び運搬具	12	(12)	9	(9)
土地	280,272	(272,054)	144,254	(135,901)
その他の有形固定資産	2,427	(2,426)	2,417	(2,416)
投資有価証券	18,328	(4,711)	20,292	(5,273)
その他の投資その他の資産	715	(715)	221	(221)
計	1,047,123	(1,022,302)	557,239	(530,981)

上記のうち()内書はノンリコースローンに対応する担保提供資産を示しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
ノンリコース短期借入金	234,866百万円	47,177百万円
ノンリコース1年内償還予定の社債	300	9,802
ノンリコース社債	85,192	84,200
ノンリコース長期借入金	356,493	321,887
計	676,851	463,067

※3 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
建物及び構築物	5,831百万円	5,868百万円
機械装置及び運搬具	3,719	3,879
その他	2,210	2,411

※4 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
投資有価証券 (株式)	443,386百万円	574,918百万円

5 偶発債務は、次のとおりであります。

(1) 保証債務

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
住宅ローン保証債務	1,091百万円	531百万円
借入保証債務	9,570	9,303
借入保証予約	12,195	14,785

(2) その他

当社連結子会社の三井不動産レジデンシャル株式会社（以下、「レジデンシャル社」とする。）が分譲した横浜市所在のマンション（以下、「当マンション」とする。）において、基礎部分となる杭の一部の不具合が推定されておりましたが、2016年4月11日、レジデンシャル社は、施工会社である三井住友建設株式会社から、現況調査として杭の一部が支持層に未達である旨の報告書を受領いたしました。また、2016年8月26日、レジデンシャル社は、横浜市から当マンションが建築基準法に違反していること、および当該違反の是正措置について当マンションの区分所有者と協議を行い、責任を持って解決にあたることを求める旨の通知書を受領いたしました。

レジデンシャル社は、2016年5月8日、当マンションの管理組合との間において、杭の不具合に起因する当マンションの建替えを含めたいくつかの是正方法および補償に関する方針、並びに当該事象にかかる費用をレジデンシャル社が負担する旨の合意書（以下、「合意書」とする。）を締結いたしました。また、当マンションの管理組合は、2016年9月19日、是正方法として建物の区分所有等に関する法律に基づく決議を行い、全棟建替えを行うことを決定し、2021年2月25日に建替え工事が完了いたしました。

当マンションについては、施工会社である三井住友建設株式会社より杭施工時に施工記録のデータの転用・加筆等が行われたとの報告書を受領し、また、杭の一部が支持層に未達であること、当マンションが建築基準法違反であることが確認されております。このため、レジデンシャル社は、上記合意書に基づく当マンションの建替え費用、建物工事期間中の仮住まい費用等発生費用のすべてについて、施工会社である三井住友建設株式会社並びに杭施工を行った株式会社日立ハイテクノロジーズ（現 株式会社日立ハイテク）および旭化成建材株式会社に対し、不法行為責任、瑕疵担保責任等に基づき求償することとしておりました。レジデンシャル社は、2017年11月28日、この求償方針に従って損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。請求金額は当期末で約505億円となります。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当期末までに仮払いした金額については、当社連結貸借対照表の流動資産に計上しております。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。現時点ではその影響額を合理的に見積ることは困難な状況にあります。

※6 投資有価証券に含まれる不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
匿名組合出資金および、 特定目的会社への優先出資証券	11,588百万円	11,588百万円

※7 土地の再評価に関する法律

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」または「再評価に係る繰延税金資産」に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しています。

- ・再評価の方法…土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定
- ・再評価を行った年月日…2002年3月31日

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
給与・手当	64,308百万円	69,528百万円
業務委託費	23,539	29,860
広告宣伝費	16,426	17,019
退職給付費用	196	254
役員退職慰労引当金繰入額	152	174

※2 販売費及び一般管理費に含まれる研究開発費は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
	1,803百万円	1,015百万円

※3 固定資産売却益

前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

建物・土地等の売却益であります。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△21,199百万円	127,350百万円
組替調整額	△42,192	△53,792
税効果調整前	△63,391	73,557
税効果額	18,562	△20,623
その他有価証券評価差額金	△44,829	52,934
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	9,319	1,192
税効果調整前	9,319	1,192
税効果額	△2,502	△459
繰延ヘッジ損益	6,816	732
土地再評価差額金		
税効果額	684	—
為替換算調整勘定		
当期発生額	41,449	13,240
組替調整額	△33	100
税効果調整前	41,415	13,340
為替換算調整勘定	41,415	13,340
退職給付に係る調整額		
当期発生額	3,231	21,754
組替調整額	△5,615	△8,041
税効果調整前	△2,383	13,712
税効果額	744	△4,167
退職給付に係る調整額	△1,639	9,545
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	17,717	25,902
組替調整額	△26	△408
持分法適用会社に対する持分相当額	17,690	25,493
その他の包括利益合計	20,138	102,046

(賃貸等不動産関係)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。2023年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は146,478百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています）、固定資産除却損は2,204百万円（固定資産除却損は特別損失に計上されています）であり、2024年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は157,338百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています）、固定資産売却益は3,516百万円（固定資産売却益は特別利益に計上されています）です。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、連結会計年度増減額及び連結会計年度末の時価は、次のとおりです。

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			連結会計年度末の時価
連結会計年度期首残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
3,106,548	326,650	3,433,199	6,695,820

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。
 2. 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得（319,630百万円）による増加、販売用不動産への振替（9,850百万円）による減少等です。
 3. 連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			連結会計年度末の時価
連結会計年度期首残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
3,433,199	159,536	3,592,735	6,961,694

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。
 2. 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得（143,062百万円）による増加、不動産売却（27,722百万円）による減少等です。
 3. 連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社は、本社に商品別の本部を置き、各本部が所管する子会社とともに取り扱う商品・サービスについて、「賃貸事業」「分譲事業」「マネジメント事業」および「施設営業事業」を中心に事業活動を行っています。

したがって、当社は商品別の本部及び提供するサービス別のマトリクスセグメントで構成されており、そのマトリクスを提供するサービスで集約するかたちで「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」および「その他」の5つを報告セグメントとしています。

「賃貸事業」は、オフィスビルや商業施設等の賃貸を行っています。「分譲事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲および投資家向けの賃貸住宅・オフィスビル等の分譲を行っています。「マネジメント事業」は、プロパティマネジメントや仲介・アセットマネジメント等のノンアセットビジネスを行っています。「施設営業事業」はホテル・リゾート事業やスポーツ・エンターテインメント事業を行っています。「その他」は、新築請負事業等を行っています。

当社グループ内の業績管理の方法を一部見直したことにより、当連結会計年度より報告セグメントとして「施設営業」を新設し、従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」「その他」の5区分へと変更しています。「施設営業」には、従来「その他」に含まれていた施設営業事業、東京ドーム事業の一部を集約しています。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分へ組み替えて表示しています。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値です。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいています。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位: 百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	施設営業	その他	調整額 (注) 1, 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
売上高							
外部顧客への売上高	755,238	641,672	445,924	144,577	281,690	—	2,269,103
セグメント間の内部売 上高又は振替高	23,183	138	81,017	1,525	13,744	△119,609	—
計	778,422	641,810	526,941	146,102	295,434	△119,609	2,269,103
セグメント利益又は損失 (△)	149,795	145,868	63,383	△3,690	△904	△49,047	305,405
セグメント資産	4,392,546	2,452,649	651,206	515,576	199,093	630,324	8,841,396
その他の項目							
減価償却費	80,673	571	10,150	21,693	7,248	4,961	125,298
減損損失	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	345,113	462	13,216	16,275	6,615	4,908	386,592

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△49,047百万円には、セグメント間取引消去△1,305百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△47,741百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント資産の調整額630,324百万円には、セグメント間取引消去△1,421,556百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,608,845百万円、関連会社株式443,035百万円が含まれています。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位: 百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	施設営業	その他	調整額 (注) 1, 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
売上高							
外部顧客への売上高	815,002	627,611	462,857	194,512	283,306	—	2,383,289
セグメント間の内部売 上高又は振替高	24,261	120	85,068	462	17,183	△127,096	—
計	839,263	627,732	547,925	194,974	300,489	△127,096	2,383,289
セグメント利益又は損失 (△)	167,805	131,969	66,289	26,333	2,185	△54,892	339,690
セグメント資産	4,621,109	2,644,019	669,789	494,851	221,615	838,140	9,489,527
その他の項目							
減価償却費	88,357	576	10,746	20,522	7,946	5,577	133,726
減損損失	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	190,724	1,356	15,257	22,188	10,499	6,583	246,609

- (注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△54,892百万円には、セグメント間取引消去△396百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△54,495百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。
2. セグメント資産の調整額838,140百万円には、セグメント間取引消去△1,499,542百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,763,115百万円、関連会社株式574,567百万円が含まれています。
3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
1,980,047	250,100	38,955	2,269,103

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
3,256,654	687,682	262,117	4,206,453

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
2,050,637	287,945	44,706	2,383,289

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
3,232,341	764,286	303,871	4,300,499

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しています。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	1,035円 79銭	1,109円 89銭
1株当たり当期純利益金額	69円 30銭	80円 19銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	69円 25銭	80円 14銭

(注) 1. 当社は2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額 (百万円)	3,031,220	3,234,656
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	130,494	124,568
(うち新株予約権 (百万円))	(1,291)	(880)
(うち非支配株主持分 (百万円))	(129,202)	(123,688)
普通株式に係る純資産額 (百万円)	2,900,726	3,110,088
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (千株)	2,800,499	2,802,152
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	196,998	224,647
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	196,998	224,647
普通株式の期中平均株式数 (千株)	2,842,578	2,801,512
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (千株)	2,106	1,656
(うち新株予約権 (千株))	(2,106)	(1,656)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

(株式分割)

当社は、2024年3月1日開催の取締役会決議に基づき、2024年4月1日付で株式分割を行っております。

(1) 株式分割の目的

投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えるとともに、株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

(2) 株式分割の概要

① 分割の方法

2024年3月31日最終の株主名簿に記録された株主の所有普通株式1株につき、3株の割合をもって分割いたします。

② 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	936,877,907株
今回の分割により増加する株式数	1,873,755,814株
株式分割後の発行済株式総数	2,810,633,721株
株式分割後の発行可能株式総数	9,870,000,000株

③ 日程

基準日公告日	2024年3月15日
基準日	2024年3月31日
効力発生日	2024年4月1日

④ 1株当たり情報に及ぼす影響

1株当たり情報に及ぼす影響については、当該箇所に記載しております。